Raadhuys Makelaars



Klaproosstraat 3

ROSMALEN

€ 489.500 k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Welkom in de Klaproosstraat 3!

Op zoek naar een sfeervolle gezinswoning met extra leefruimte en een fijne tuin? Aan de Klaproosstraat 3, in de geliefde wijk 't Ven, staat deze ruim uitgebouwde en goed onderhouden eengezinswoning. Met een lichte woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers en een diepe achtertuin met vrijstaande stenen berging is dit een fijne plek om thuis te komen.

Ook de ligging is een pluspunt. Je woont hier in een rustige, kindvriendelijke straat, op loopafstand van het centrum van Rosmalen, scholen, kinderopvang en speeltuinen. Zo heb je de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en woon je tegelijkertijd in een prettige, groene omgeving. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A59 zijn ook omliggende plaatsen goed bereikbaar. Daarnaast zijn er goede openbaarvervoersverbindingen en ligt het centrum van 's-Hertogenbosch op korte afstand.

E *info@raadhuysmakelaars.nl of* **T** *073-4400220*

Begane grond

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de moderne toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er volop ruimte is voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. De openslaande deuren met zijramen tot aan de grond, geplaatst in 2021, zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin en laten veel daglicht binnen. De nette laminaatvloer en het strak afgewerkte plafond met sierlijsten geven de ruimte een verzorgde uitstraling. De gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden.

De moderne keuken is in 2021 geplaatst en beschikt over veel kastruimte, een ruim aanrechtblad en een koffie-nis. Ook aan apparatuur is gedacht: je vindt hier onder meer een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, een combi-oven/ magnetron, een koelkast en een vriezer. Dankzij het grote raam kijk je vanuit de keuken uit op de tuin. De airconditioning wordt ter overname aangeboden.

























Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning, wat op warme dagen extra comfort biedt.

Op deze verdieping zijn bovendien twee sanitaire ruimtes aanwezig. De doucheruimte beschikt over een douche met easydrain en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een moderne badkamer met een breed wastafelmeubel, een spiegel met ledverlichting, een comfortabel hoekbad, een toilet en een designradiator. De nis met houten planken geeft de ruimte een warme uitstraling en biedt een praktische plek voor badkamerspullen. Dankzij het grote raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Met uitzondering van de sanitaire ruimtes is de gehele eerste verdieping voorzien van vloerbedekking.






Infac Safe


Happiness is taking a long hot
Bath..


g hot
h.....





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De dakkapel met nokverhoging, geplaatst in 2008, zorgt hier voor extra ruimte en maakt deze verdieping tot een volwaardig onderdeel van de woning.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel, type Nefit uit 2023. Aansluitend ligt de derde slaapkamer. Dankzij de dakopbouw is dit een fijne, volwaardige kamer die je kunt gebruiken als slaapkamer, maar ook als werk- of hobbyruimte. Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig.

Zowel op de voorzolder als in de slaapkamer is praktische bergruimte achter de knieschotten gecreëerd.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De diepe achtertuin is verzorgd aangelegd met moderne terrastegels en een houten erfafscheiding. Centraal in de tuin staat een pergola met lamellendak, die door de huidige bewoners ter overname wordt aangeboden.

Achter in de tuin staat de vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.











Comfort en onderhoud

Ook op het gebied van comfort en onderhoud zijn er diverse pluspunten. De woning beschikt over vloer- en dakisolatie en dubbele beglazing. De kozijnen zijn deels uitgevoerd in kunststof en deels in hout. De Nefit cv-ketel is geplaatst in 2023 en het platte dak van de aanbouw is in 2024 vernieuwd.

Feiten en cijfers

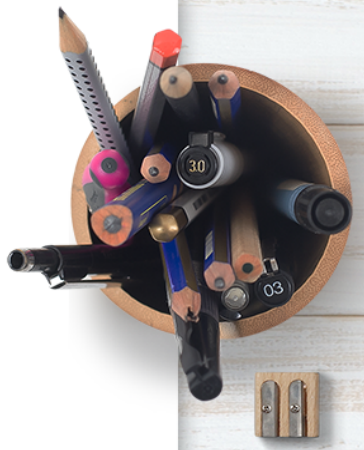
- Ruim uitgebouwde eengezinswoning
- Gelegen in de geliefde wijk 't Ven in Rosmalen
- Lichte woonkamer met openslaande deuren met horren naar de tuin
- Moderne keuken geplaatst in 2021
- Drie slaapkamers
- Airconditioning op de begane grond (ter overname), eerste en tweede verdieping
- Dakkapel met nokverhoging uit 2008
- Diepe, verzorgd aangelegde achtertuin met buitendouche
- Vrijstaande stenen berging en achterom
- Nefit cv-ketel uit 2023
- Deels kunststof en deels houten kozijnen
- Plat dak van de aanbouw vernieuwd in 2024
- Voorzien van vloer- en dakisolatie en dubbele beglazing

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden en afwijkingen in de vermelde gegevens en maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND **BEGANE GROND**

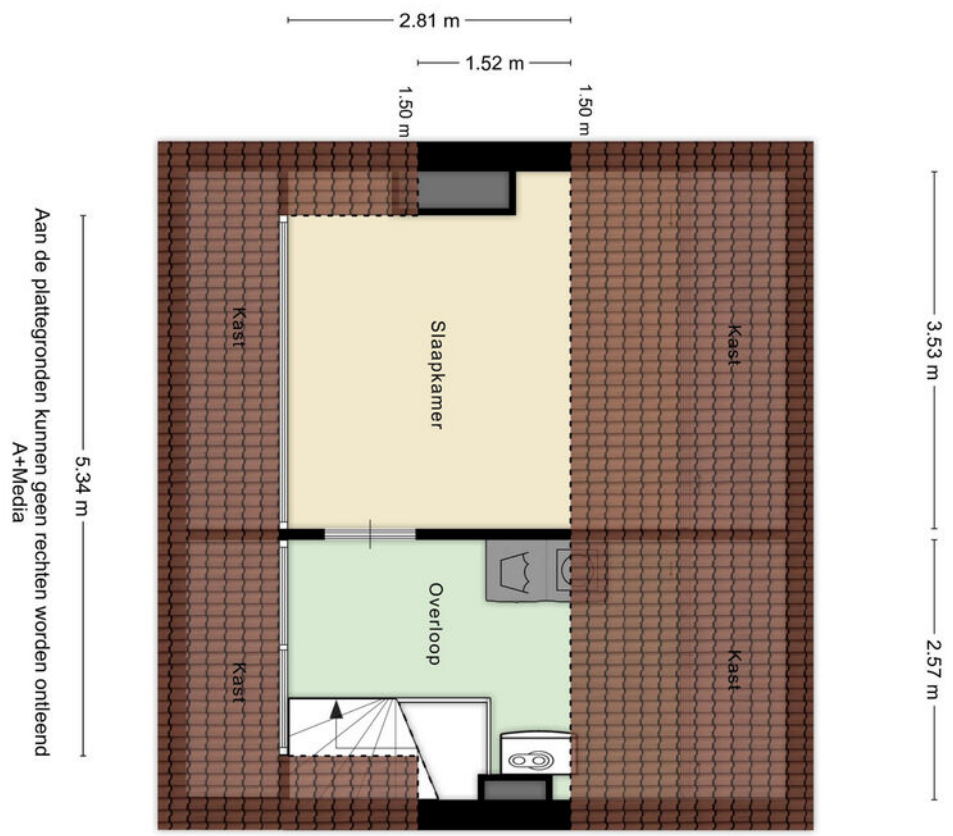




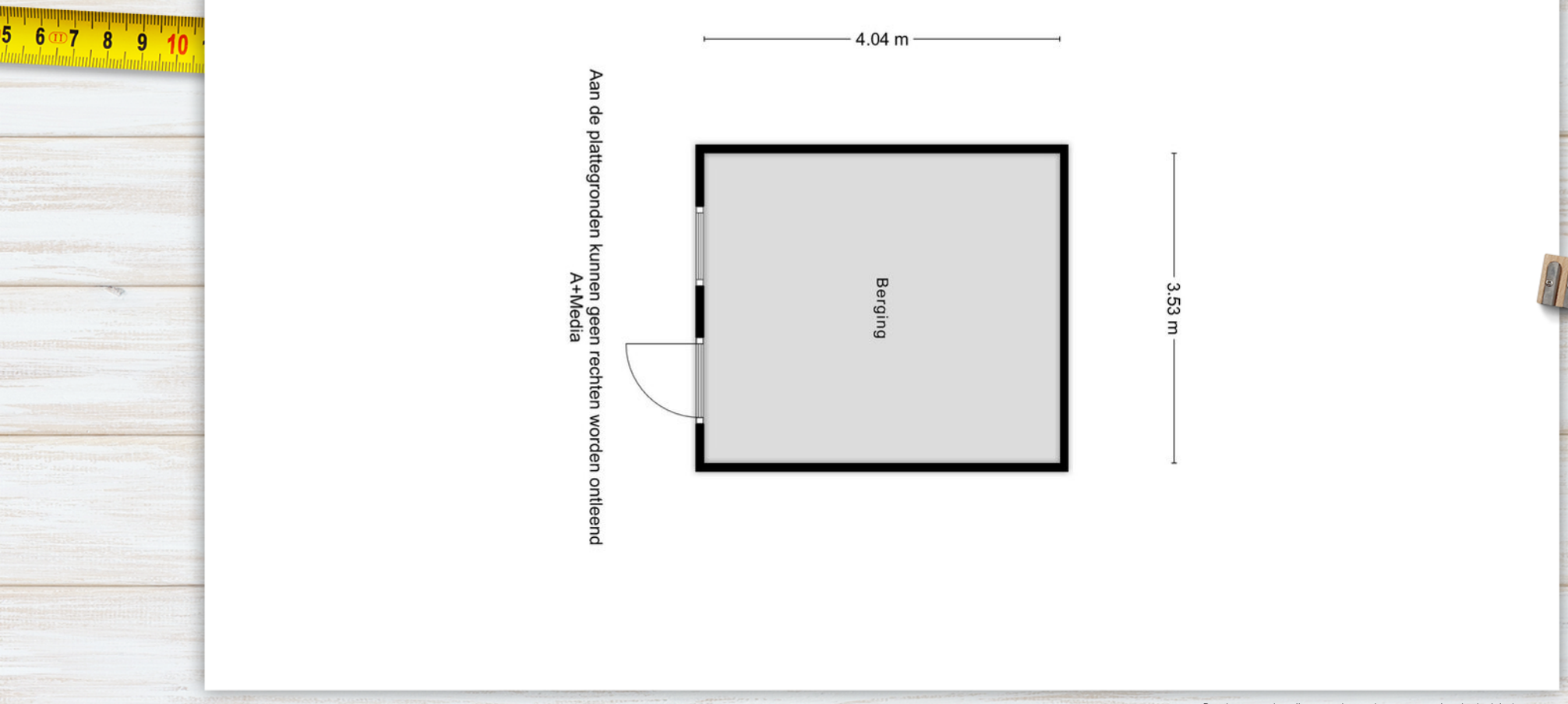
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

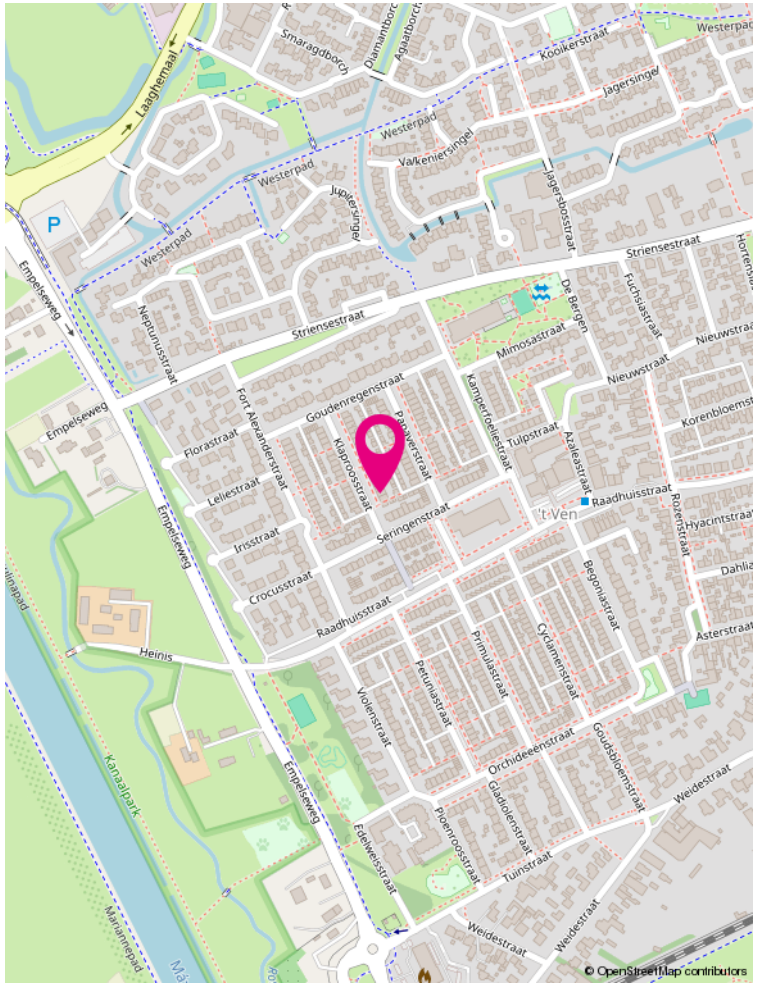


PLATTEGROND **BERGING**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart

Uw referentie: raadhuys



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

KLAPROOSSTRAAT 3

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 489.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	4 (3 slaapkamers)
Inhoud:	369 m³
Perceeloppervlakte:	190 m²
Woonoppervlakte:	111 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1968
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Klaproosstraat 3
Postcode:	5241 XL
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H / 1357
Oppervlakte:	190 m²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vitrine kast, tv kast, garderobekast, Kledingkast voorste slaapkamer		✓	
- Houten planken tegen wanden gaan mee		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden		✓	
- Grote zwarte spiegel		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
Kluis		✓	
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning			✓
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
losse potten, hangplanten gaan mee		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		✓	
voorkant lamp	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Pergola			✓
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Loungebank, tuintafel, stoelen		✓	
- Tuinslang en douche		✓	

ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!
Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:
Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

Raadhuys
Makelaars

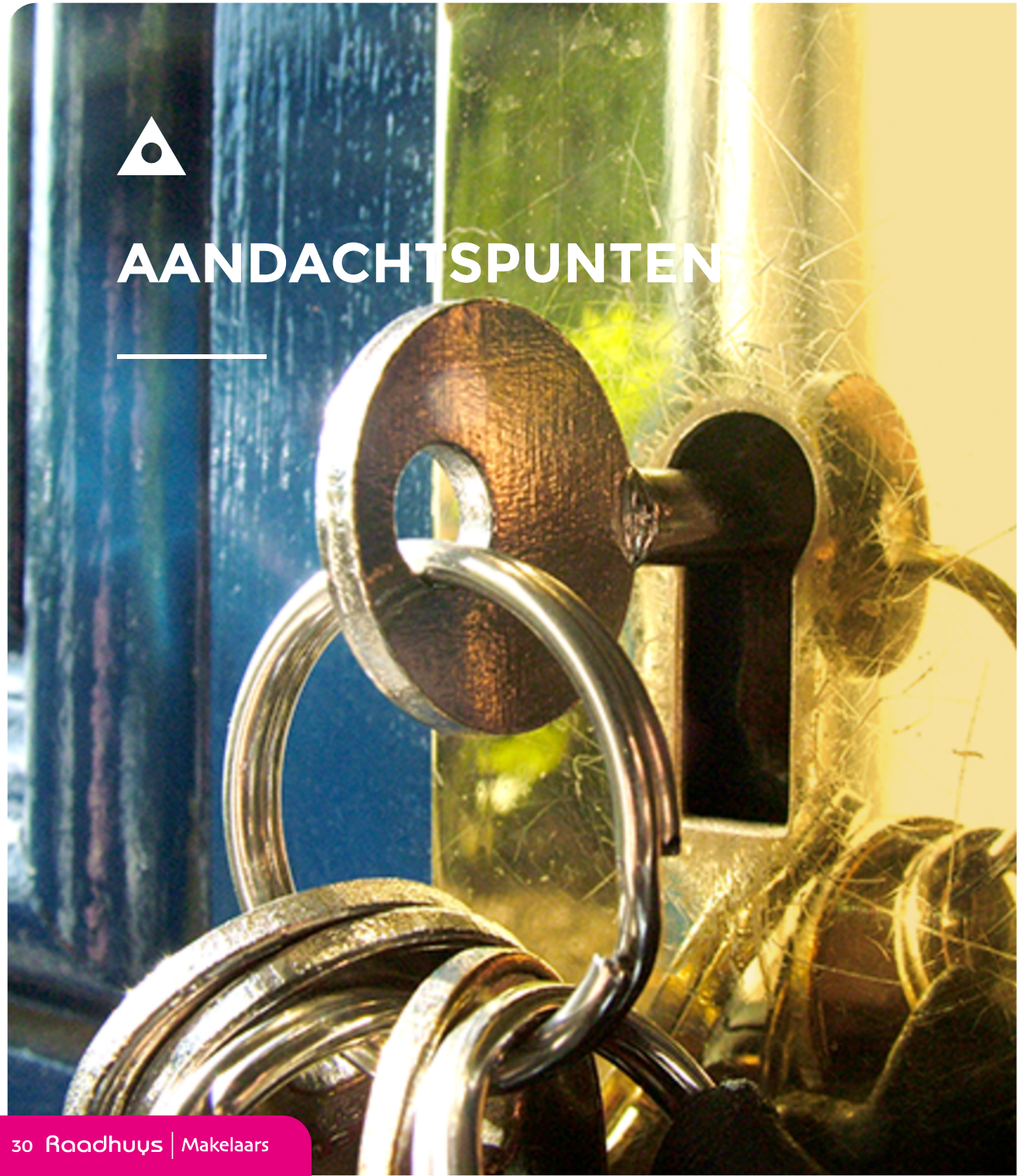
Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220
Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiks-belemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).

funda powered by nvm
NVM
raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl